

Département de la Charente-Maritime
Commune de SAINT-JEAN D'ANGELY



7l. Zone d'Aménagement Différé

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	10/02/2002	02/03/2005	09/11/2005
Révision	22/05/2008	26/05/2011	09/02/2012
Modif. n° 1			21/02/2008
R.S. n° 1	30/03/2006		27/11/2006
R.S. n° 2	20/11/2008		23/06/2010

Le Maire,

Paul-Henri DENIEUIL



VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
POLE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 11-47
du 07 JAN. 2011

Le Préfet,
Henri MASSE

**SECTEUR DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

DOSSIER DE CREATION




Le Maire Adjoint,
Jacques CASTAGNET

Décembre 2010



VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
POLE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 11-47
du 07 JAN. 2011

Le Préfet,

Signé: Henri MASSE



**SECTEUR DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

**DOSSIER DE CREATION
NOTICE EXPLICATIVE**

Le Maire Adjoint



Jacques CASTAGNET

Décembre 2010

NOTICE EXPLICATIVE

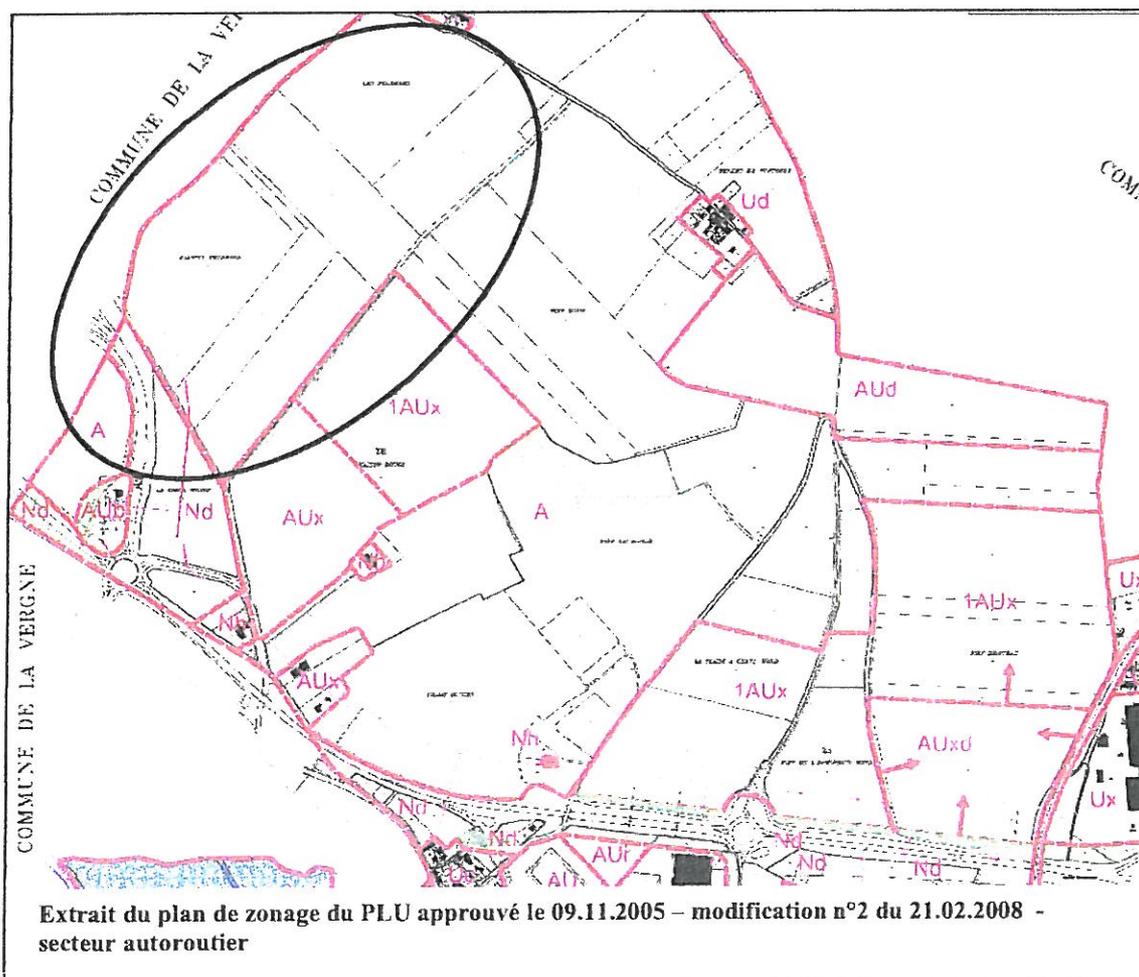
Par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2010, la Ville a sollicité le Préfet pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de l'échangeur autoroutier.

Cette délibération marque la volonté de la municipalité se doter d'un outil permettant de constituer les réserves foncières nécessaires à la politique de développement économique pour les moyens et longs termes.

I. UN CONTEXTE, UN PROJET

Le site concerné bénéficie d'une situation géographique privilégiée à proximité directe des grands axes de communication de la Ville, à savoir la sortie n°34 de l'autoroute A10 et la déviation RD939. Il a donc, de fait, vocation à accueillir prioritairement des activités économiques.

Le périmètre provisoire de ZAD proposé couvre ainsi une superficie d'environ 38 hectares, regroupant sur le plan réglementaire (Plan Local d'Urbanisme) des zones agricoles.



A l'intérieur de ce périmètre de ZAD, le droit de préemption serait confié à la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans un premier temps.

Tel que le prévoit l'article L213-3 du code l'Urbanisme, ce droit de préemption pourra être transféré ultérieurement à la Communauté de Communes du Canton de Saint-Jean-d'Angély, compétente en matière d'aménagement de zones d'activités intercommunales.

A ce droit de préemption, la Ville de Saint-Jean-d'Angély associera une prospection active afin de réellement pouvoir anticiper les opérations futures.

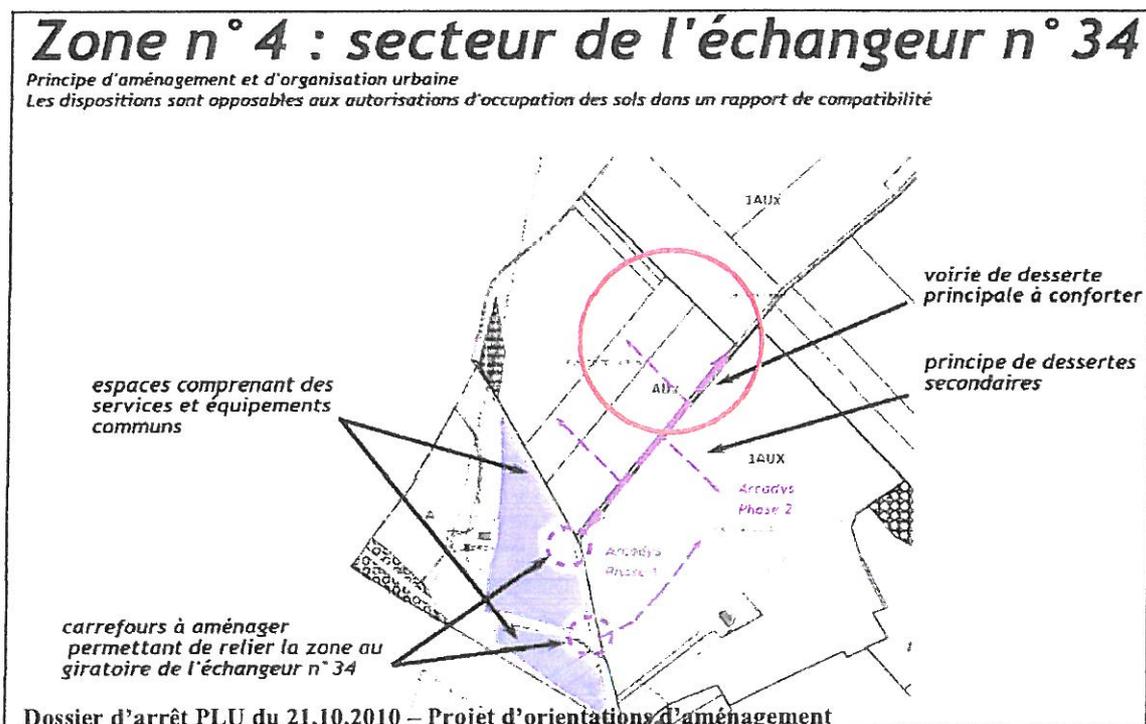
II. L'INTERET DE LA DEMARCHE

2.1. L'adéquation du projet de ZAD avec les politiques de planification

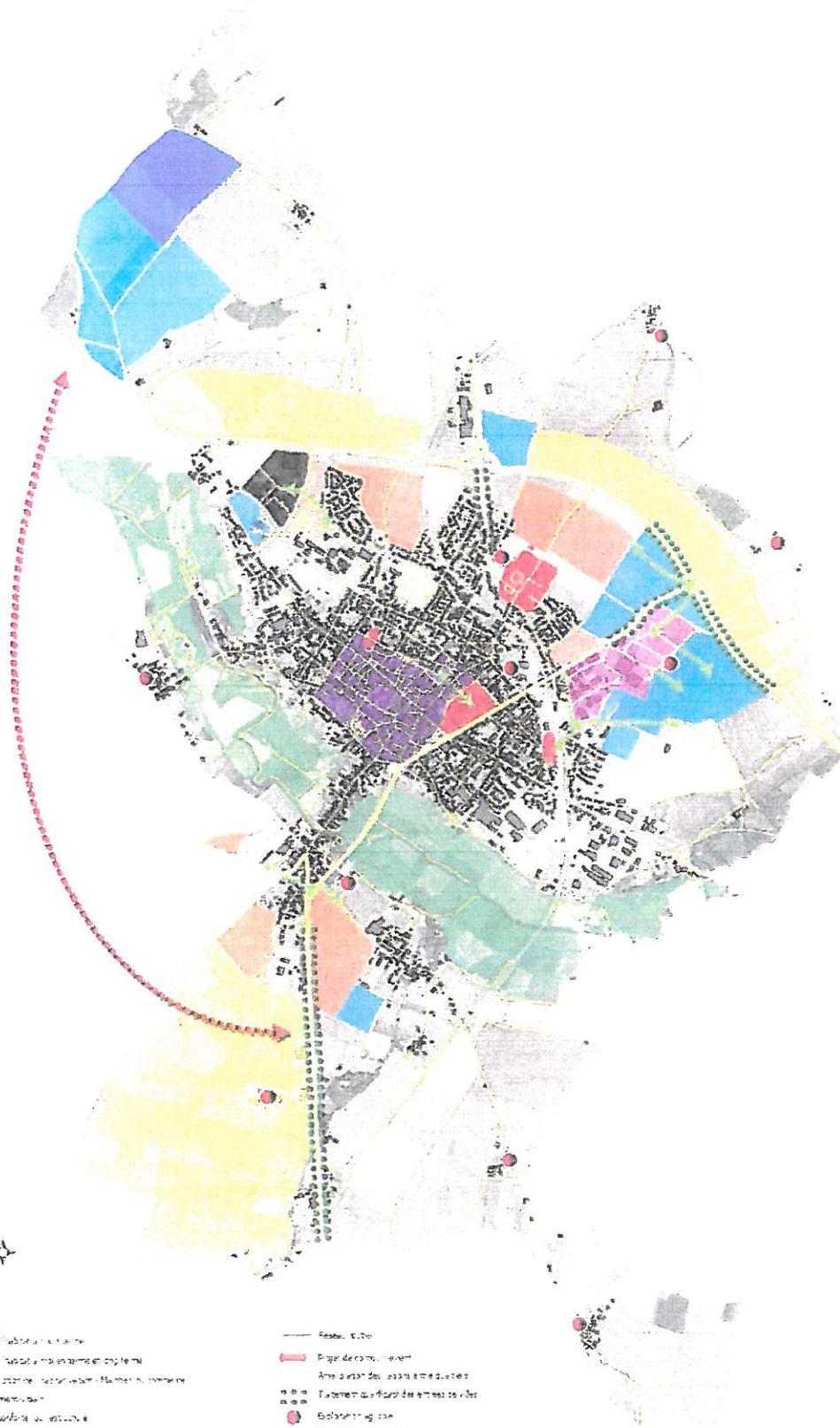
La révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme, dont le dossier a été arrêté le 21 octobre 2010, prévoit la concentration de pôles de développement essentiellement sur le secteur du quartier Voyer, de la Grenoblerie, mais également à proximité de l'autoroute A10.

Le secteur de l'échangeur autoroutier fait, par ailleurs, l'objet d'orientations d'aménagement dans ce projet de révision.

La constitution des réserves foncières tout autour de l'échangeur autoroutier est donc en adéquation avec le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les zonages du futur PLU.



PADD de Saint-Jean-d'Angély



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — Développement de l'habitat individuel — Développement de l'habitat collectif et mixte — Zones d'habitat collectif (Mairie, Commerce) — Zone de développement urbain — Pôle d'habitat collectif et individuel — Zone d'habitat individuel — Espace agricole et rural — Espace agricole d'habitat individuel | <ul style="list-style-type: none"> — Réseau routier — Projets de construction — Aire d'urbanisation des zones à bâtir — Urbanisme rural (zones à bâtir) — Stationnement agricole — Espace agricole de service |
|---|---|

Dossier d'arrêt PLU du 21.10.2010 – Projet de PADD



2.2. Une démarche cohérente avec la dynamique de développement de Saint-Jean-d'Angély et de développement communautaire

Le secteur de l'échangeur autoroutier, jusqu'alors vierge de toute activité, va connaître très prochainement d'importantes mutations, notamment avec la réalisation du projet d'éco-industries Arcadys et de son hôtel d'entreprises courant 2011, auquel s'ajoutent une nécessaire amélioration de la desserte du secteur (élargissement des voies d'accès et projet de giratoire).

La démarche d'acquisition des terrains de ce secteur est d'ores et déjà entamée, la Ville est ainsi propriétaire d'environ 6 hectares en entrée du site (parcelle ZR2) et d'environ 4,9 hectares à proximité directe (parcelle ZR33).

Compte-tenu de son attractivité économique évidente de par son emprise et sa position géographique, le site concerné se verra vraisemblablement renforcé dans quelques années par la réalisation du projet de grand contournement de la Ville et de prolongement de la rocade actuelle sous maîtrise d'ouvrage du Département (cf. plan du projet PADD).

Le secteur de l'échangeur autoroutier se trouve donc au centre d'un arc de croissance. Il revêt un caractère éminemment stratégique, au regard de l'évolution à venir du territoire.

Les différents projets, à terme, devraient participer pleinement au renforcement de la visibilité et l'accessibilité du secteur.

Dans ce contexte, le secteur défini comme périmètre de la future ZAD, au cœur de cette dynamique, a un rôle majeur à jouer en termes de développement économique.

2.3. La ZAD, un outil foncier adapté

La ZAD est une mesure conservatoire, préalable à une action d'aménagement à moyen ou à long terme, et qui permet :

- la surveillance du marché foncier, par l'intermédiaire des Déclarations d'Intention d'Aliéner, et sa régulation pour éviter les débordements pouvant provoquer des crises ;
- la constitution de réserves foncières, en vue de la mise en œuvre ultérieure d'actions d'aménagement et d'équipement de l'espace.

Si la première phase d'aménagement du secteur autoroutier est en cours avec l'émergence de la première phase du projet Arcadys en 2011, son aménagement global doit s'échelonner dans le temps.

L'instauration d'un périmètre de ZAD permettrait la maîtrise publique du développement de cette zone et son traitement par un aménagement global et cohérent sur l'ensemble des terrains.

III. LE PROJET DE PERIMETRE

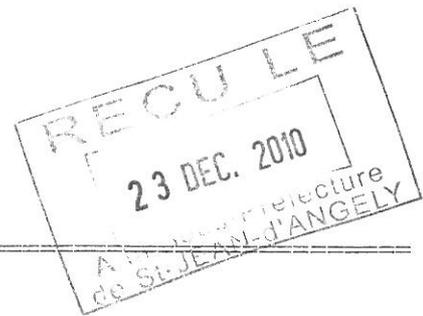
Le périmètre proposé couvre une superficie de 38 hectares environ de terres agricoles, soit environ 2% de la surface totale de Saint-Jean-d'Angély.

Il longe l'échangeur autoroutier et suit le tracé des voiries et chemins communaux existants (cf. plans joints au dossier).

Ce périmètre jouxte volontairement la future zone d'activités Arcadys en cours de réalisation dans un souci de cohérence et de continuité physique des zones de développement économique de ce secteur.



VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
POLE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



***SECTEUR DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE***

**DOSSIER DE CREATION
LISTE DES PROPRIETES ET PARCELLES
CONCERNEES**



Jacques CASTAGNET

Decembre 2010

LISTE DES PROPRIETES ET PARCELLES DU PERIMETRE DE ZAD - SECTEUR DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER

Références cadastrales	Supercifie (m ²)	Propriétaires
ZR 3	40 909	Mme CHARLES
ZR 5	5 951	
ZR 42	97 918	
Sous total	144 778	
ZR 6	3 181	M. RABAUD
Sous total	3 181	
ZR 7	68 012	M. AUGER
ZR 8	99 968	
ZR 9	61 264	
ZR 10	3 823	
Sous total	233 067	
TOTAL PARCELLES	381 026	



VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
POLE AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 11-47
du 07 JAN. 2011

Le Préfet,
signé: Henri MASSE

**SECTEUR DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

**DOSSIER DE CREATION
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**



Le Maire Adjoint,

Jacques CASTAGNET



Décembre 2010

SECTEUR AUTOROUTIER - PROJET DE CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Rapporteur : M. Jacques CASTAGNET

Afin de mener à bien un certain nombre de ses projets et de rationaliser l'extension de son urbanisation, la Ville de Saint-Jean-d'Angély s'est lancée dans une démarche de création de réserves foncières sur les terrains stratégiques de la ville.

La révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, dont le dossier a été arrêté le 21 octobre 2010, prévoit la concentration de pôles de développement essentiellement sur le secteur du quartier Voyer, de la Grenoblerie, mais également à proximité de l'autoroute A10.

Le site de l'échangeur autoroutier, tel que son nom l'indique et de par sa situation géographique privilégiée à proximité directe des grands axes de communication de la Ville (sortie n° 34 de l'autoroute A10 et déviation RD 939), a vocation à accueillir prioritairement des activités économiques.

Le projet de constituer des réserves foncières tout autour de l'échangeur autoroutier est donc en adéquation avec le projet de PADD et les zonages du futur PLU.

Par ailleurs, ces documents distinguent autour de l'échangeur un futur développement des activités économiques pour une surface d'environ 58 hectares à long terme, dont le projet de la zone d'activités d'Arcadys en cours de développement.

Environ 44 hectares de terrains sont actuellement classés en zone agricole et 14 hectares de terrains sont classés en zone à urbaniser pour une activité à court et long terme (AUX et 1 AUX) au PLU en vigueur.

Afin de se doter d'un outil permettant de constituer les réserves foncières nécessaires à la politique de développement économique pour les moyens et longs termes et ainsi organiser l'extension et l'accueil des activités économiques, la Ville de Saint-Jean-d'Angély propose la création d'une Zone d'Aménagement Différé (article L210-1-al. 2 du code de l'Urbanisme).

Le périmètre de ZAD proposé couvre l'ensemble des terrains classés en zonage agricole ne relevant pas de sa propriété, soit environ 38 hectares.

A l'intérieur de ce périmètre de ZAD, le droit de préemption serait confié à la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans un premier temps. Conformément à l'article L213-3 du code de l'Urbanisme, le droit de préemption pourra être transféré ultérieurement à la Communauté de Communes du Canton de Saint-Jean-d'Angély, compétente en matière d'aménagement de zones d'activités intercommunales.

Selon les dispositions de l'article L212-1 du code de l'Urbanisme, il revient à la Ville de Saint-Jean-d'Angély de proposer à Monsieur le Préfet la création de cette ZAD entraînant l'institution d'un droit de préemption spécifique à ce périmètre au bénéfice de la Ville de Saint-

Jean-d'Angély. Ce droit de préemption spécifique se substituera en tout état de cause à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur cette zone.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'émettre un avis favorable à la création d'une ZAD autour de l'échangeur autoroutier, conformément à la proposition de périmètre provisoire ci-annexée,
- d'accepter la constitution de réserves foncières pour l'extension et l'accueil d'activités économiques à l'intérieur du périmètre de ladite ZAD,
- d'accepter la désignation de la Ville de Saint-Jean-d'Angély comme titulaire du droit de préemption,
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le **CONSEIL MUNICIPAL**, après délibération :

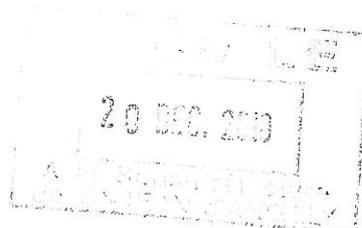
ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (29).

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Paul-Henri DENIEUIL.

Déposé en Sous-Préfecture le : 20 DEC. 2010
Date d'affichage : 17 DEC. 2010





Ville de Saint-Jean-de-Loup 12600

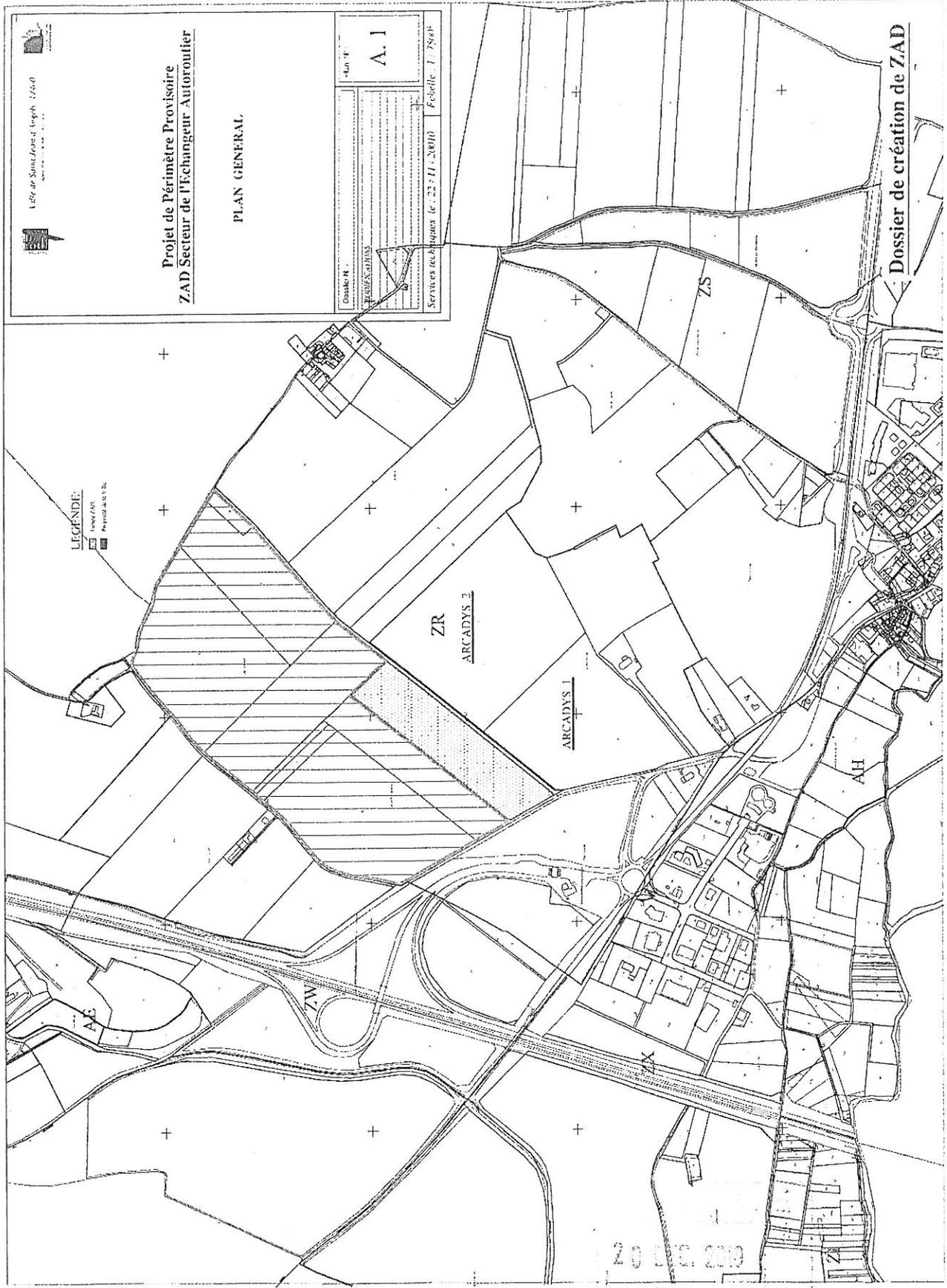
Projet de Périmètre Provisoire ZAD Secteur de l'Echangeur Autoroutier

PLAN GENERAL

Objet N°	A. 1
Services techniques de	22.11.2010
Félicité	1.2010

LEGENDE:

- Zone ZAD
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales



Dossier de création de ZAD

20 SEP 2010

M. José Marie 19/1/2011
C. Dubois 19/1/2011



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

COURRIER ARRIVE
18 JAN. 2011
S.T.

La Rochelle, le 10 JAN. 2011

Préfecture

Secrétariat Général

Direction des relations avec
les collectivités territoriales et
de l'environnement

Bureau du contrôle de légalité

Affaire suivie par
Mme Martine GIVRY
Tél. : 05.46.27.45.05
Fax : 05.46.27.44.59

Martine.givry@charente-maritimégouv.fr

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
SOUS-PREFECTURE
14 JAN. 2011
de St-JEAN-d'ANGÉLY

à

Monsieur le Maire

ST31

de SAINT-JEAN d'ANGÉLY

(S/C de M. le Sous-Préfet de Saint Jean d'Angély)

Nombre de pièces	Désignation de l'affaire	Objet de la transmission
1 + 1	ZAD de Saint-Jean d'Angély Dans le secteur de l'échangeur autoroutier ***** Copie de l'arrêté préfectoral portant création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD).	Transmis pour mise à disposition du public et affichage de l'arrêté pendant un mois aux emplacements prévus à cet effet. A l'issue de cette période, vous voudrez bien m'adresser le certificat d'affichage correspondant . Les formalités de publicité dans la presse (Sud-Ouest et l'Agriculteur Charentais) et de publication au RAA sont assurées par mes soins.
1	Dossier.	Les factures correspondant à l'insertion des avis dans la presse, vous parviendront directement.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation
La Chef de bureau

Nathalie DORNAT

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DES
RELATIONS AVEC LES
COLLECTIVITES
TERRITORIALES

Tél. 05.46.27.44.84
Fax. 05.46.27.46.16

AP N° 11- 47

ARRETE

**portant création d'une zone d'aménagement différé
(ZAD) dans le secteur de l'échangeur autoroutier
sur le territoire de la commune
de Saint Jean d'Angély**

**LE PREFET de la CHARENTE-MARITIME
CHEVALIER de la LEGION D'HONNEUR
OFFICIER de l'ORDRE NATIONAL du MERITE**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.212.1 et suivants et R.212.1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint Jean d'Angély en date du 16 décembre 2010, sollicitant la création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur de l'échangeur autoroutier ;

VU le dossier constitué à cet effet, reçu en Sous-Préfecture le 23 décembre 2010 ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de Saint Jean d'Angély, de créer des réserves foncières dans le secteur de l'échangeur autoroutier, pour le développement d'activités économiques ;

Conformément aux dispositions de l'article L 300.1 du Code de l'Urbanisme ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime :

ARRETE

ARTICLE 1 : Une zone d'aménagement différé est créée dans le secteur de l'échangeur autoroutier sur le territoire de la commune de Saint Jean d'Angély, conformément au dossier ci-annexé.

ARTICLE 2 : La commune de Saint Jean d'Angély est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

ARTICLE 3 : La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 6 ans renouvelables, à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publication prévues à l'article 5 du présent arrêté, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté et le dossier qui y est annexé seront tenus à la disposition du public à la mairie de Saint Jean d'Angély, à la sous préfecture de Saint Jean d'Angély et à la préfecture de la Charente-Maritime, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et affiché pendant un mois en mairie de Saint Jean d'Angély ; en outre, mention de cet affichage et de la mise à disposition du public du dossier correspondant sera inséré en caractère apparent dans les journaux suivants :

- Sud ouest
- L' Agriculteur Charentais.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de la dernière des formalités de publicité prévues à l'article 5. Il peut également, dans les mêmes conditions de délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet ou d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur, de l'Outre-Mer, des Collectivités Territoriales et de l'Immigration.

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté sera adressée au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, au Barreau constitué près le tribunal de grande instance de Saintes, au greffe de ce même tribunal, ainsi qu'au Directeur départemental des Finances publiques de Charente-Maritime.

ARTICLE 8 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de Saint Jean d'Angély, le Maire de la commune de Saint Jean d'Angély et le Directeur départemental des Territoires et de la Mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le 07 JAN. 2011

LE PRÉFET



Henri MASSE